



LEGISLATURA MUNICIPAL,
CANÓVANAS

ORDENANZA NÚM. 9

SERIE 2023-2024

PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO SOBRE DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE CANÓVANAS, DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 11, SERIE 2021-2022 Y; PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: La Ley Número 107-2020 conocida como "Código Municipal de Puerto Rico" establece en su Artículo 1.003 que "[e]ste declara política pública proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. De la misma manera, este Código Municipal provee los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008 que los municipios podrán "[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables". Así también, el inciso (g) de dicho Artículo establece que los municipios podrán "[c]eder a, y adquirir de cualquier agencia pública, a título gratuito u oneroso, cualesquiera bienes muebles o inmuebles con sujeción a las disposiciones de la Ley 107, ante.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.010, inciso (q) que los municipios podrán "[d]iseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público. Crear y establecer las unidades administrativas y organismos que sean necesarios para su operación e implementación.

Ordenanza Número 9, Serie 2023-2024

Aprobada en la 4ta Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2024 el 5 de marzo de 2024

Iniciales Presidente Legislatura Municipal

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal

Iniciales Alcaldesa

Autorizado por la Oficina del Contralor Electoral #OCE-SA-2024-02903

POR CUANTO: Así también, la Ley 107, ante, en su Artículo 4.007, del Capítulo II, establece la política pública a nivel municipal en cuanto a la Restauración de Comunidades. A estos fines se declara lo siguiente,

- a. Promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural.
- b. Retener y aumentar la población residente en Puerto Rico.
- c. Restaurar y ocupar las estructuras, que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.
- d. Fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes.

POR CUANTO: Así también, la Ley 107(ante) en su Artículo 4.008, dispone que los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos.

POR CUANTO: El problema de los solares yermos, estructuras, viviendas y edificaciones abandonadas en nuestra ciudad de Canóvanas, es uno que requiere atención continua, ya que los mismos constituyen una amenaza a la seguridad, bienestar y salud de los habitantes cercanos a ellos y al pueblo en general, si los dueños o encargados de los mismos no los mantienen limpios de basura y desyerbados cuando sea necesario. La proliferación de solares yermos, estructuras, viviendas y edificaciones abandonadas, constituyen un riesgo a la salud y seguridad de la ciudadanía, así como desmerecen la estética de la Ciudad y sus comunidades. También provoca la propagación de sabandijas, vertederos clandestinos, malezas propicias para albergar maleantes, centros de hospitalillos para los usuarios de drogas, para ejercer actos indecorosos u ofensivos a la comunidad y obstruyen el libre goce de una sociedad o vecindario y deslucen el ornato público.


POR CUANTO: Es política pública de esta Administración Municipal promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Canóvanas, en el orden físico, económico, social y cultural. A tenor con lo anterior, la Administración Municipal interesa propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para lograr dicho objetivo, es menester promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos en cuanto a la restauración de las propiedades y estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.

Ordenanza Número 9, Serie 2023-2024

Aprobada en la 4ta Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2024 el 6 de marzo de 2024

Iniciales Presidente Legislatura Municipal 

Iniciales Secretaría Legislatura Municipal 

Iniciales Alcaldesa 

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal, de conformidad con lo anterior, considera necesario adoptar un nuevo proceso para atender los estorbos públicos en nuestro Municipio, bajo el "Reglamento Sobre

Declaración, Erradicación y Expropiación De Estorbos Públicos", ya que el mismo está enmarcado dentro de la política pública establecida por la presente Administración Municipal y redundará en los mejores intereses de nuestro Municipio y en el bienestar general de la ciudadanía.

POR TANTO: **ORDÉNASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CAÑÓVANAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**




Sección 1ra: Se aprueba y adopta el "Reglamento Sobre Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el Municipio de Cañóvanas", el cual se hace formar parte integral de esta Ordenanza.

Sección 2da: Por la presente se deroga la Ordenanza Número 11, Serie 2021-2022 y se deroga cualquier otra ordenanza, resolución, orden ejecutiva y legislación municipal que por la presente entre en conflicto con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y su Reglamento.

Sección 3ra: Si cualquier frase, palabra, sección o artículo de esta Ordenanza, o su aplicación a cualquier persona natural o jurídica o circunstancia, fuere declarada nula por un Tribunal competente, tal acción de nulidad no invalidará o afectará las demás disposiciones establecidas.

Sección 4ta: Esta Ordenanza de carácter general y su Reglamento comenzará a regir una vez aprobada por la Legislatura Municipal, sea firmada por la Alcaldesa y diez (10) días después de su publicación en un periódico de circulación general o de circulación regional, siempre y cuando el Municipio se encuentre dentro de la región servida por dicho periódico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.009 de la Ley 107-2020, según enmendada.

Sección 5ta: Copia de esta Ordenanza debidamente aprobada será enviada al Departamento de Planificación y Desarrollo municipal, al Departamento de Obras Públicas, a la Secretaría Municipal, a la Policía Municipal de Cañóvanas, a la Oficina Municipal, para el Manejo de Emergencias, a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, al Departamento de Estado, a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Ordenanza Número 9, Serie 2023-2024
Aprobada en la 4ta Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2024 el 6 de marzo de 2024.
Iniciales Presidente Legislatura Municipal 
Iniciales Secretaría Legislatura Municipal 
Iniciales Alcaldesa 

Ordenanza Número 9, Serie 2023-2024. Aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico, en la Cuarta Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del Año 2024, el día 6 de marzo de 2024.


Hon. Onel Febo Rivera
Presidente
Legislatura Municipal


Sra. Joana Guzmán Sanjurjo
Secretaria
Legislatura Municipal

Aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, Puerto Rico, el día 8 de marzo de 2024.


Hon. Lorna J. Soto Villanueva
Alcaldesa

CERTIFICACIÓN

CERTIFICACIÓN:

Que la que antecede es una copia fiel y exacta del original que obra en el libro de actas de la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico adoptada en la Cuarta Reunión de la Primera Sesión Ordinaria, del Año 2024 celebrada el 6 de marzo de 2024 y aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, Hon. Loinna J. Soto Villanueva el día 8 de marzo de 2024.

SE CERTIFICA, ADEMÁS:

Que esta Ordenanza Número 9 Serie 2023-2024 fue aprobada con los votos afirmativos de los Legisladores presentes en esta Reunión.

A Favor

Hon. Onel Febo Rivera
Hon. Carmen G. Vargas Maldonado
Hon. Salvador Benítez Nieves
Hon. Juan Pizarro Sánchez
Hon. Miguel A. Ayala Betancourt
Hon. Manuel A. Sanjurjo Carrión
Hon. Miguel A. Jiménez Carrión
Hon. Yella S. Cuadrado Sanjurjo
Hon. Sara E. Carrión Ramos
Hon. Mañbel Bonano Márquez
Hon. Bienvenido Nieves Matos
Hon. Luis L. García González
Hon. Lilliana S. Landrón Sandín
Hon. Luz D. González Encarnación

Excusada

Hon. María A. Mulero Pastrana

EN TESTIMONIO DE LO CUAL:

y para que así conste, expido la presente bajo mi firma y el sello de esta Honorable Legislatura Municipal hoy, 11 de marzo de 2024.


Sra. Joana Guzmán Sanjurjo
Secretaria
Legislatura Municipal

SELLO

GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE CANÓVANAS

REGLAMENTO SOBRE DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y
EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE
CANÓVANAS

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 – TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como **"REGLAMENTO SOBRE DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE CANÓVANAS"**.

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta en virtud de la Ley 107 de 2020, según enmendada, mejor conocida como "Código Municipal de Puerto Rico". En particular, el Artículo 1.007, cual reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes.

De igual forma, el Artículo 1.008 del citado estatuto confiere el poder a los municipios para ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables. Además, se faculta a los municipios con cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de su jurisdicción territorial y a ejercer todas las facultades que al amparo de la Ley 107-2020 se hayan delegado a los municipios y aquellas incidentales y necesarias.

Finalmente, este Reglamento se adopta de conformidad con el LIBRO IV (Procesos Municipales y Gestión Comunitaria), Capítulo II (Restauración de las Comunidades) del "Código Municipal de Puerto Rico", Ley 107, ante, y con los Artículos 799 y 800 ("Restricciones Legales de la Propiedad") del Código Civil de Puerto Rico, Ley Número 55 de 2020.

ARTÍCULO 3 - POLÍTICA PÚBLICA

Es política pública del Municipio de Canóvanas promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Canóvanas, en el orden físico, económico, social y cultural. Cónsono con lo anterior, la Administración Municipal tiene como política pública propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para lograr dicho objetivo, es menester promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos en cuanto a la restauración de las propiedades y estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.

Para el Municipio de Canóvanas es objetivo de política pública y prioridad fortalecer la seguridad y el orden público en nuestras comunidades y de esta forma propiciar una mejor calidad de vida a los residentes. A estos fines, es necesario ejercer las facultades

y el poder conferido en ley para remediar aquellas propiedades inmuebles, incluyendo viviendas en estado inhabitable y estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de las comunidades y eliminar aquellas que por su deterioro se hayan convertido en estorbos públicos.

Las disposiciones de este Reglamento tienen el propósito de establecer las medidas procesales para atender y remediar adecuadamente los casos de propiedades inmuebles que se hayan convertido en estorbos públicos y que amenacen el bienestar, desarrollo, seguridad y orden público en la ciudad de Canóvanas. Así como promover el mejoramiento de propiedades, a través de personas que tengan un legítimo interés de adquirirlas para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación y con el fin de que las estructuras o solares abandonados, yermos o baldíos declarados como estorbo público sean transferidas para que se haga uso adecuado de la propiedad y mantener tales propiedades en condiciones adecuadas, sujeto a las disposiciones de ley aplicables.

ARTÍCULO 4 - APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que sea propietario o que tiene algún interés o derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público dentro de la jurisdicción del Municipio de Canóvanas. Las normas establecidas en este Reglamento, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor del Municipio de conformidad con la política pública establecida y según lo dispuesto en el Artículo 1.005 de la Ley 107-2020, según enmendada.

ARTÍCULO 5 - REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

En general, las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Los tiempos usados en el presente incluyen también el futuro y el género masculino incluye el femenino, salvo en aquellos casos que tal interpretación resultare absurda. El número singular incluye el plural y el plural el singular.

Las definiciones que aparecen en este inciso aplican a todo el Reglamento y a los procedimientos que por virtud de este se desarrollen. Las palabras y frases que a continuación se relacionan son términos con los o conceptos de las siguientes definiciones:

1. **Alcaldesa** – La Primera Ejecutiva de la Rama Ejecutiva Municipal del Municipio de Canóvanas.
2. **Bien o propiedad inmueble** – Cualquier estructura, edificación, vivienda, solar o terreno, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente.
3. **Catastro** – Es el número con el que se identifica una propiedad inmueble para propósito del CRIM.
4. **Centro Urbano** – Área de territorio, donde existe una alta concentración de infraestructura y dotaciones dentro de un tejido urbano consolidado. El centro urbano se ha delimitado en función de un núcleo de actividades que incluyen usos residenciales, institucionales, comerciales, financieros, turísticos y culturales.
5. **Chatarra** – Significará todo vehículo de motor según definido en la Ley Núm. 22-2000, según enmendada, un remolque, un transporte aéreo o marítimo, equipo

industrial, comercial o residencial, entero o en partes, que no funciona y que por no poderse usar por su condición deteriorada constituye un desperdicio sólido.

6. **Condición Detrimental** - aquella condición manifiesta en la propiedad que sea o se considere de menoscabo, merma, disminución, daño, perjuicio o agravio o que sea perjudicial a la salud o seguridad pública.
7. **CRIM** - Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.
8. **Desperdicios Sólidos** - Significará la basura, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, cenizas, cenic o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales.
9. **Director** - funcionario o empleado municipal designado por la Alcaldesa quien será el responsable de administrar este Reglamento y de ejecutar las funciones delegadas a estos fines.
10. **Estorbo Público**- Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a, las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios, o accidentes, faltado adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable, falta de limpieza, entre otras condiciones que atenten contra el ornato y la seguridad pública.
11. **Estructura**- Cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente, incluyendo, pero no limitado a, puentes, diques, pasos de peatones, tabloneros de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tendéretes, así como cualquier otro tipo de edificación principal o accesoria.
12. **Estructura de Valor Histórico** - Cualquier obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en el Municipio o por su escala, y representan un evento, época, persona o hecho memorable de significado colectivo.
13. **Inventario** - Listado con la descripción de propiedades declaradas como estorbo público, las cuales el Municipio tiene la intención de expropiar por motivos de utilidad pública.
14. **Ley 107** - Ley Número 107 de 2020, según enmendada, mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico".
15. **Municipio** - Municipio de Canóvanas.
16. **Oficial Examinador**- Será un abogado licenciado o ingeniero licenciado que esté debidamente autorizado por el Tribunal Supremo a ejercer la profesión de la abogacía en Puerto Rico, o a ejercer la profesión de la ingeniería en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173-1988, según enmendada, mejor conocida como Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico.
17. **Oficina**- Será aquella oficina, dependencia o unidad administrativa del Municipio de Canóvanas designada por la Alcaldesa.
18. **Orden o Resolución**- Significa la decisión del Oficial Examinador exponiendo las obligaciones del propietario o parte con interés con respecto a la determinación de la propiedad objeto del proceso de estorbo público o que imponga multas o sanciones administrativas de conformidad con este Reglamento, o la determinación que emita el Municipio en cuanto a la declaración de una propiedad como estorbo público.

962

mm

19. **Parte**- Toda persona a quien se dirija específicamente la querrela o una orden del Municipio o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en el procedimiento de declaración de estorbo público.
20. **Parte con Interés** - Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene algún interés o derecho sobre un bien inmueble o derecho a ser adquirido en dicha propiedad, incluyendo cualquier acreedor hipotecario, que pueda ser objeto de declaración de estorbo público. Sin que se entienda una limitación, se consideran partes con interés los administradores, arrendatarios, encargados, poseedores y usufructuarios del inmueble.
21. **Poseedor**- Toda persona, natural o jurídica que, aunque no sea propietario de un bien inmueble, mantiene la tenencia o el disfrute del mismo.
22. **Potencial Adquiriente** — toda persona natural o jurídica que hubiera sido calificada como Proponente por el Municipio de Canóvanas y a solicitud del cual se iniciaran los procedimientos para la expropiación forzosa de la Propiedad declarada estorbo público.
23. **Propiedad** - significa todo bien o propiedad inmueble, según definida por los Artículos 250 al 253 del Código Civil de Puerto Rico (Ley 55-2020).
24. **Propietario o Titular** – Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble.
25. **Proponente**- persona natural o jurídica que haya sometido una petición para la declaración y adquisición de estorbo público ante el Municipio de Canóvanas y que aún no se le haya calificado como Potencial Adquiriente. Dicha persona deberá tener la capacidad legal y económica de adquirir la misma, según los mecanismos de la Ley 107 una vez se complete el proceso de Expropiación Forzosa y, además, sufragar los costos y gastos de dicho procedimiento judicial.
26. **Querellado** – Propietario o persona con interés conocida o desconocida que ha sido notificado de la determinación preliminar de estorbo público.
27. **Querellante** – Persona o entidad que insta una solicitud o querrela en reclamación sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público.
28. **Reglamento**- Reglamento sobre Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el Municipio de Canóvanas.
29. **Representante**- funcionario o empleado municipal designado por la Alcaldesa o aquella persona o entidad autorizada o contratada por el Municipio para realizar los procedimientos establecidos en este Reglamento.
30. **Solicitud o querrela**- Documento o petición presentado por cualquier persona o entidad, identificando un posible caso de estorbo público. La misma iniciará con una investigación de la propiedad objeto de la solicitud por la oficina municipal designada o por el representante autorizado del Municipio.
31. **Tasador**- Persona calificada por la educación, la formación, experiencia, y que posee una licencia emitida por el Gobierno de Puerto Rico para estimar el valor de los bienes raíces y propiedad personal.
32. **Última Dirección Conocida** – Será aquella dirección postal en la cual un destinatario recibe comunicaciones, basado en el mejor conocimiento de los funcionarios o empleados del Municipio y en la información obtenida por el Municipio mediante esfuerzos y gestiones razonables.
33. **Vivienda**- La estructura o parte de una estructura que contenga las facilidades mínimas comunes de un hogar.
34. **Vivienda Inadecuada**- aquella vivienda que por su condición manifiesta no se considere apta para habitar de conformidad con los estándares establecidos en este reglamento, que esté en estado inhabitable o que por su deterioro se haya convertido en estorbo público.

35. **Zona Histórica**— área geográfica en la cual ubican propiedades que contienen un gran número de estructuras de valor histórico, artístico, cultural o ambiental que constituyen nuestro patrimonio edificado y urbanístico, según declaradas por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

CAPÍTULO II

IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 1- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS

- a. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de viviendas, edificios residenciales, comerciales, industriales e institucionales o cualquier otro inmueble de similar naturaleza, tendrán la obligación de mantener limpia y libre de escombros o chatarra la parte de su propiedad visible desde la vía pública, tales como, pero sin limitarse a, balcones, jardines, entradas, techos, escaleras, áreas comunes, centros y galerías comerciales, espacios de estacionamiento, patios interiores y exteriores.
- b. Los propietarios de inmuebles, estructuras o edificaciones desocupadas cumplirán igualmente con lo dispuesto en el inciso anterior y tomarán las medidas necesarias para que la estructura sea segura y para evitar que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos ilegales, albergue ilegal, de personas o animales, para el almacenamiento de desperdicios sólidos, o que se convierta en un riesgo a la seguridad, la salud, la moral de las personas, o que afecte el ornato del vecindario.
- c. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de solares o terrenos mantendrán los mismos limpios, desyerbados, libres de desperdicios o residuos y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, evitando que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos o albergue ilegales de personas o animales.
- d. Sin que se entienda como una limitación a las facultades del Municipio para atender los estorbos públicos, el incumplimiento o inobservancia con lo dispuesto en este Artículo, conllevará que el Municipio inste a la acción de la declaración de estorbo público el solar, edificación, estructura, inmueble o propiedad que se trate, según el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 2- MODALIDADES DE ESTORBOS PÚBLICOS Y CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR

Sin que se entienda como una limitación a la definición de estorbo público, las siguientes constituyen modalidades de estorbos públicos. A esos efectos, para que se declare una estructura, edificación, solar o vivienda como estorbo público, se tomará en consideración lo siguiente:

- a. Estructuras o edificaciones abandonadas
1. Cualquier estructura pública o privada, permanente o temporal, que por su condición o uso constituya una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad;

2. Las inmundicias o desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios de la misma, con o sin la autorización de su dueño o encargado, o su estado de suciedad, representan un serio peligro para la salud y seguridad pública o impiden que otras personas disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura;
3. El destrozo, deterioro, abandono o insalubridad de la estructura de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética u ornato público del lugar o comunidad aledaña, colindante o cercana donde está ubicada la estructura;
4. Debido a su abandono o condición detrimental, la estructura se usa o podría ser susceptible a ser utilizada como guarida para la comisión de fechorías, actos ilegales o indecorosos y ofensivos a los sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina;
5. En estado de ruina o destrucción amenaza el derrumbe de la estructura, pudiendo provocar cualquier accidente o catástrofe o daños físicos a personas y propiedad. Se entenderá como estado de ruina aquella estructura o edificación que por su deteriorado estado amenaza con derribarse o representa un peligro inminente para las personas que habitan o de la ciudadanía en general.

b. Edificación Habitada

1. Cualquier estructura o edificación habitada que, por su estado de ruina, destrucción, condiciones higiénicas, falta de ventilación y de instalaciones sanitarias, entre otras, no deba ser utilizada para alojar o servir de vivienda a seres humanos;
2. Por su avanzado estado de ruina o destrucción existe el riesgo inminente de que alguna de sus paredes, techos y otras partes se desprendan o derrumben;
3. Carece de puertas y ventanas, lo que la hace insegura o insalubre; tiene defectos o vicios de construcción de tal naturaleza que amenaza con derrumbarse u otros riesgos, tales como incendios, inundación o catástrofe, que la hacen insegura e inhabitable para uso humano;
4. Carece de ventilación y luz adecuada, no tiene instalaciones sanitarias y adolece de otras deficiencias de construcción que la convierten en una vivienda insegura, peligrosa para la salud, seguridad o moral pública;
5. El estado de insalubridad e inmundicia de la edificación o de los terrenos donde ubica es tan grave que la convierten en perjudicial al bienestar de sus habitantes o del vecindario.

c. Solares o predios

1. Cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o amenacen la seguridad o salud de los ciudadanos, o que daña sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros o sabandijas, sin desyerbar, sea depósito de basura y otros desperdicios sólidos y líquidos, incluyendo chatarra o árboles que constituyan una amenaza a la salud y seguridad del vecindario.

d. Otras Propiedades

1. Las estructuras o edificaciones públicas que presenten o exhiban las características o condiciones de un estorbo público, la Oficina o Representante designado del Municipio referirá el caso ante el Director para que se atienda de forma inmediata y se encaminen los trabajos para eliminar la condición que sea perjudicial a la salud o seguridad pública.

ARTÍCULO 3- PROCEDIMIENTO INICIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS

De conformidad con la Ley 107 de 2020, el Municipio podrá realizar los estudios que fueran necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deben ser calificadas como estorbos públicos. El Representante del Municipio podrá incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones. Disponiéndose, que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causan el menor inconveniente posible en caso que la propiedad este habitada.

A tales efectos, el Representante Autorizado realizará las siguientes funciones generales, sin que se entienda como una limitación a las gestiones que este tenga que realizar, para la consecución de la política pública establecida de este Reglamento.

- a. Todo procedimiento se iniciará con la apertura de un expediente que estará bajo la custodia del Director de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico e incluirá la hoja de solicitud provista por el Municipio, la cual puede ser solicitada y presentada por algún ciudadano, vecino, entidad pública o privada o, por el propio Municipio en representación del bienestar de la ciudadanía. La misma debe ser presentada en la oficina municipal designada a estos fines. Dicha hoja de solicitud o querrela deberá contener la siguiente información:
 1. Nombre completo del querellante, parte con interés o proponente número de teléfono, dirección física y postal, en los casos que así proceda.
 2. Dirección física de la propiedad, edificación o solar en cuestión, información de los propietarios, personas con interés o administrador de tener dicha la información.
 3. Descripción detallada de la propiedad, edificación o solar en cuestión que pueda constituir para ser declarada estorbo público.
 4. El Municipio se reservará el derecho de archivar o cerrar cualquier querrela o solicitud cuya información provista resultare ser falsa, incorrecta o insuficiente para procesar la misma.
- b. Para cada caso identificado como propiedad inmueble que deben ser calificadas como estorbo público, se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación o estudio para determinar la existencia de un estorbo público, a estos fines se hará inspección ocular trámites, entrevistas, estudios y evaluaciones necesarias. Cada expediente incluirá, entre otra información, fotografías, croquis, datos de coordenadas, número de catastro (si la propiedad lo tuviere), datos registrales (si estuvieren disponibles) o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación.
- c. Una vez concluido los estudios o investigación preliminar si se determina y se procede a identificar la edificación, estructura o solar como un estorbo público, según definido en este Reglamento, se procederá a llevar a cabo por la persona autorizada por la Alcaldesa para ejercer las facultades de este Reglamento, el siguiente procedimiento:
 1. Notificar, a los propietarios, titulares, partes con interés que se conozca con interés en la propiedad de qué se trata y que surja de la investigación realizada, incluidos los acreedores hipotecarios (de estar tal información disponible), mediante los mecanismos de notificación para el diligenciamiento establecidos en este Artículo, sobre la intención del Municipio de declarar la propiedad como estorbo público. A esos efectos, se llevará a cabo una investigación en el Registro de la Propiedad, en el GRIM, Catastro digital o

por cualquier otro medio de reconocida utilidad que permita, mediante gestiones razonables, determinar quién es el propietario o persona con interés de la propiedad de que se trate y su dirección postal o la dirección física en donde ubica la propiedad.

2. En la notificación dirigida a los propietarios, poseedores y personas con interés se le informará sobre sus derechos y remedios para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, así como el derecho de solicitar una vista informal.
3. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. A los fines de este Reglamento, el diligenciamiento de la notificación podrá realizarse de las siguientes maneras:
 - i. Por entrega personal, es decir, mediante su entrega física a las partes querelladas; o haciéndoles accesible la notificación en su inmediata presencia. A estos fines, la persona que lo diligencie hará constar al dorso de la copia de la notificación su firma, la fecha, el lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se hizo la entrega.
 - ii. Envío por correo certificado con acuse de recibo y entrega restringida a la parte o partes querelladas o a la persona autorizada por éstas a la última dirección conocida que obre en poder del Municipio.
 - iii. Mediante publicación de aviso (edicto) en caso de ignorarse el paradero del propietario o persona con interés o se desconozca el nombre de estos, luego de establecerse mediante certificación escrita las diligencias razonables realizadas por el Director o el Representante del Municipio para el diligenciamiento de la notificación, según lo dispuesto en los dos incisos precedentes y que a esos efectos resultaron infructuosas. A estos fines se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y sin que medie orden judicial previa.
 - iv. A manera de ejemplo, el edicto incluirá, al menos, el siguiente texto:

NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO, A TENOR CON LA LEY NÚM. 107 DE 2020, SEGÚN ENMENDADA Y LA ORDENANZA NÚMERO XX, SERIE 2023-2024

"En cumplimiento con la Ordenanza Municipal vigente que adopta el "Reglamento sobre Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el Municipio de Canóvanas", se notifica la intención del Municipio de declarar esta propiedad como Estorbo Público. Se advierte a todo propietario, poseedor y persona con interés sobre esta propiedad, de su derecho de presentar por escrito su oposición a la declaración de la propiedad como estorbo público y/o solicitar por escrito una vista administrativa informal ante la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico del Municipio de Canóvanas, dirigiendo su oposición o solicitud a la dirección postal: PO Box 1612 Canóvanas, PR 00729-1612 o al correo electrónico planificacion@canovanassgov.com. La oposición a la declaración y solicitud de vista deberá presentarse dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de publicación de este aviso.

- d. En la notificación se indicará, además, que el querellado tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del recibo de la misma o de la fecha de publicación del aviso, para oponerse a la intención de

declaración de la propiedad como estorbo público, comparecer por sí o representado de abogado, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental pericial que entienda conveniente y necesaria. También se indicará el derecho a solicitar al Municipio la celebración de una audiencia o vista administrativa informal ante un Oficial Examinador, así como la advertencia de las medidas que tomará el Municipio si no comparece por escrito con sus objeciones y prueba, ni solicita o no comparece a la audiencia.

e. Multas Administrativas. – Independientemente a las multas que puedan imponerse de conformidad con el Artículo 6 de este Reglamento, en el ejercicio de las facultades conferidas a los municipios para reglamentar, al párrafo del Artículo 1.019 de la Ley 107-2020, el Municipio impondrá y cobrará las multas administrativas que se disponen en este inciso cuando ocurran las siguientes infracciones:

i. Primera Ocasión. - a partir de la fecha de este Reglamento no procederá la imposición de multa administrativa, en una primera ocasión, para determinada propiedad, si previo al procedimiento de la vista administrativa informal el propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad en cuestión elimina de manera voluntaria la condición de estorbo público, según indicada por el Municipio en la notificación. A estos fines, el Director o el Representante del Municipio orientará al propietario o al poseedor de la propiedad sobre las medidas que deberá mantener en la propiedad para evitar que se presenten nuevamente condiciones de estorbo público.

ii. Segunda Ocasión - se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de quinientos (\$500) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente, en una segunda ocasión, condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público.

iii. Tercera Ocasión. - se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de mil (\$1,000) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente, en una segunda ocasión, condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público.

iv. Cuarta Ocasión y subsiguientes. - se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de cinco mil (\$5,000) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público en una tercera ocasión y ocasiones subsiguientes.

v. El periodo de tiempo entre cada ocasión y para cada propiedad en particular, a los fines de determinar la imposición de la multa administrativa, no será menor de noventa (90) días a partir de la fecha de la notificación de intención de declarar la propiedad como estorbo público. Disponiéndose que, cualquier multa impuesta bajo este inciso e, será de carácter personal. En caso de no pagarse la multa luego de haberse notificado por el Municipio, la misma se considerará *in rem*, por lo cual, se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.

f. De no objetarse la intención de declaración de estorbo público dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación diligenciada o cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad e intención de declaración como estorbo público,

dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación, el Municipio procederá a declarar la propiedad como estorbo público.

- g. **Notificación de Intención Preliminar- Rotulación.** Como parte de los procedimientos iniciales y conducentes a una declaración de estorbo público de una propiedad que refleje tales condiciones, el Municipio podrá colocar un aviso (rótulo) en la fachada delantera o principal del inmueble, que sea visible al público. A manera de ejemplo, el aviso de intención incluirá, al menos, el siguiente texto:

MUNICIPIO DE CANÓVANAS

AVISO DE INTENSIÓN DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD COMO ESTORBO PÚBLICO ORDENANZA NÚMERO XX, SERIE # 2023-2024

En virtud de las disposiciones contenidas en la Ley Num. 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", y el "Reglamento sobre Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el Municipio de Canóvanas", se notifica a la ciudadanía la intención de declarar esta propiedad como estorbo público. El dueño o persona con interés que interese oponerse a tal declaración deberá solicitar una vista administrativa ante un Oficial Examinador conforme lo establecido en la referida Ley y el Reglamento.

Puede comunicarse o acudir a la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico del Municipio de Canóvanas ubicada en el edificio Multiusos de la Calle Autonomía o llamar a: (787) 957-1075 para más información. De esta propiedad ser declarada estorbo público, el Municipio podrá adquirirla mediante Recurso de Expropiación Forzosa.

QUEDA PROHIBIDA LA REMOCIÓN DE ESTE AVISO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CANÓVANAS.

- h. La no colocación del rótulo no afectará ni invalidará los procesos de estorbos públicos en cuanto a la propiedad.

ARTÍCULO 4 – VISTA ADMINISTRATIVA INFORMAL

La vista se celebrará ante un Oficial Examinador, quien será un ingeniero o un abogado licenciado designado por el Municipio. En caso de que el Municipio no cuente dentro de su personal o recursos internos o externos con un ingeniero licenciado o con un abogado licenciado, se podrá contratar los servicios de uno de estos para este fin e incluir los costos del mismo en los costos del procedimiento de estorbo público o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio a estos fines.

- a. En caso de que el propietario o persona con interés solicite la vista, según dispuesto en este Artículo, la misma será señalada dentro de los quince (15) días posteriores de haberse recibido la solicitud del querellado.
- b. La notificación de la vista se hará con no menos de diez (10) días de anticipación a su celebración e indicará la fecha, hora y lugar en que la misma se llevará a cabo. La fecha de señalamiento de la vista no será suspendida excepto por justa causa debiendo el querellado notificar por escrito al Oficial Examinador con no menos de cinco (5) días con antelación a la fecha de la vista.
- c. El querellado podrá presentar evidencia documental y/o escrita en apoyo a su posición y objeciones a la declaración del inmueble como estorbo público. De igual forma, el funcionario público que hizo la determinación preliminar

presentará la misma por escrito y contestará las preguntas que el querellado o su abogado interese hacerle. Toda declaración oral se hará bajo juramento. Cualquier parte en el proceso podrá solicitar y obtener una inspección ocular dentro del proceso de vista.

- d. El Oficial Examinador presidirá la vista informal y llevará los procesos sin que tenga necesidad de ajustarse a las reglas de evidencia o a los mecanismos de descubrimiento de prueba prevalentes en los tribunales de justicia.
- e. El Oficial Examinador ante quien se celebre vista, luego de evaluar la prueba y emitir sus determinaciones y conclusiones, dictará una Orden, cual será notificada a las partes, a los efectos siguientes:
 1. Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de ser declarada un estorbo público.
 2. Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deben realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición escrita de parte, por razón debidamente justificada, el Oficial Examinador podrá, a su entera discreción, conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de un (1) año. Al concluir el término antes dispuesto, el Municipio procederá, a su costo, con las labores de reparación o de limpieza y mantenimiento, según la orden emitida, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen contra la propiedad por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, incluyendo, los gastos de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto razonable necesario y conveniente incurrido a los fines de eliminar la condición de estorbo público o los gastos razonables de mitigación incurridos de una declaración formal de estorbo público, a no ser que el propietario de la propiedad o parte con interés le reembolse al Municipio dicha cantidad.
 3. Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada por su condición de detrimento y causa de ruina, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición escrita de parte, por razón debidamente justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. Al concluir el término antes dispuesto, el Municipio procederá, a su costo, con las labores de demolición y limpieza, según la orden emitida, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen contra la propiedad por la cantidad de dinero incurrida en tal gestión, incluyendo, cualquier otro gasto razonable necesario y conveniente incurrido a los fines de eliminar la condición de estorbo público o los gastos razonables de mitigación incurridos de una declaración formal de estorbo público, a no ser que el propietario de la propiedad o parte con interés le reembolse al Municipio dicha cantidad.
- f. La orden se notificará a las partes, incluyendo la parte querellada, si alguna, por escrito junto con copia del Informe preparado por el Oficial Examinador que celebró la vista, por correo certificado con acuse de recibo y al correo electrónico de las partes que obre en el expediente.
- g. En la orden se tendrá que indicar la fecha el archivo en auto de la copia de la notificación y se apercibirá del derecho de revisión judicial de conformidad con el

Artículo 1.050 de la Ley 107-2020. A estos fines, se indicará que cualquier parte afectada por la orden emitida por el Oficial Examinador tendrá el derecho de acudir en Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial a la que pertenece el Municipio, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de depósito en el correo de la notificación de la orden. En la referida orden se incluirá una certificación indicando la fecha de depósito en el correo de la notificación advirtiendo que a partir de esa fecha comienza el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar la revisión judicial de conformidad con lo dispuesto en Artículo 1.050 de la Ley Núm. 107-2020.

ARTÍCULO 5- DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

- a. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 3 de este Reglamento, el Municipio procederá a declarar la propiedad como estorbo público. A estos fines el Director emitirá una certificación al expediente que acredite la fecha de la declaración.
- b. Cuando el propietario o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en este Reglamento, de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso e. 3. o el inciso e. 4. del Artículo 4 de este Reglamento y no cumpliera con la misma dentro del término de tres (3) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el Municipio declarará la propiedad como estorbo público.
- c. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el Municipio procederá a hacerlo a su costo y reclamará al propietario por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el Municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una "hipoteca legal tácita" según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y el mismo se hará constar mediante instancia o documento administrativo en el Registro de la Propiedad.
- d. En aquellos casos en que el Municipio haya incurrido en el costo de las gestiones y labores de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público, como consecuencia de la inacción del propietario, se le impondrá una multa a este, por la cantidad fija de cinco mil (5,000) dólares. Esta multa será, además, del costo que conlleve su limpieza, y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el Municipio, tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.
- e. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro de las cantidades antes dispuestas, incluyendo las gestiones de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el Municipio podrá presentar la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. El Municipio retendrá la cantidad adeudada por concepto de multas y todos los gastos por las labores de limpieza y eliminación de la condición de estorbo

público de la propiedad, deberá consignar el balance, si alguno, en una cuenta separada del Fondo General, para incurrir en cualquier gasto legítimo municipal.

- f. El Municipio denegará cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de la competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos, por las cuales se adeude alguna suma por las reparaciones, mejoras o limpiezas realizadas por el Municipio. Tan pronto el propietario o encargado pague la suma adeudada, el Municipio levantará la restricción impuesta.

ARTÍCULO 6- MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

De conformidad con el Artículo 5, inciso o, de este Reglamento, el Municipio impondrá multas administrativas, según aquí se dispone. Al cumplirse el término provisto para cumplir con la orden, el funcionario designado o el Representante del Municipio inspeccionará la estructura, edificación o el solar para verificar si se han eliminado las condiciones que lo convirtieron en estorbo público. En los casos en que el Municipio haya incurrido en el costo de las gestiones y labores de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público, como consecuencia de la inacción del propietario y que la propiedad haya sido declarada estorbo público de manera final por el Municipio, de conformidad con este Reglamento, se impondrá una multa al titular o propietario por la cantidad de cinco mil (5,000) dólares. La multa será, además, del costo que conlleve los gastos de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto razonable necesario y conveniente incurrido a los fines de eliminar la condición de estorbo público o los gastos razonables de mitigación incurridos de una declaración formal de estorbo público y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el Municipio. Tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.

En caso de que la misma sea declarada nuevamente como estorbo público, entendiéndose, como parte de un caso distinto y posterior, relacionado a la misma propiedad, la multa a ser impuesta será por la misma cantidad fija de cinco mil (5,000) dólares.

La imposición de la multa antes dispuesta es independiente a las multas administrativas que puedan imponerse por el Municipio, previo a la acción de declaración de estorbo público de la propiedad, según descritas en el Artículo 3, inciso e de este Reglamento.

El funcionario municipal designado por la Alcaldesa, tendrá la facultad, de acuerdo con las circunstancias específicas del caso, a expedir multas administrativas. El boleto de las multas administrativas autorizadas en este Reglamento contendrá la siguiente información:

- a) Fecha de expedición de la multa
- b) Razón por la cual se expide la multa administrativa
- c) Monto de la multa a pagarse
- d) El término para solicitar reconsideración y/o vista administrativa ante el foro correspondiente.
- e) Advertencia sobre la constitución de un gravamen sobre la propiedad en cuestión en caso de no emitir la totalidad del pago por concepto de multa dentro del término establecido.
- f) La firma del funcionario que expide la multa.

Toda persona notificada de una multa administrativa por incumplimiento por una determinación de estorbo público podrá pagar la misma personalmente, o por correo en la Oficina de Recaudaciones Municipales adscrita al Departamento de Finanzas del Municipio de Canóvanas.

El Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial a la que pertenezca el Municipio, entenderá en toda solicitud de revisión judicial de cualquier persona adversamente afectada por la imposición de una multa administrativa. En cuyo caso podrá solicitar Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de la notificación de la multa impuesta, lo que se advertirá en la notificación de la multa, de conformidad con el Art. 1.050 de la Ley 107-2020.

ARTÍCULO 7 - EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- a) El Municipio podrá disponer la rotulación del inmueble o de la propiedad como estorbo público, según se aprueba el contenido de la rotulación por la Alcaldesa o su representante autorizado, pero en todo caso, se indicará que la propiedad ha sido declarada como estorbo público e incluirá el número de registro o identificación del caso. La no colocación del rótulo no afectará ni invalidará la declaración final de estorbo público en cuanto a la propiedad.
- b) El Municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.
- c) El Municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d) El Municipio podrá solicitar al Registro de la Propiedad la certificación de Registral sobre la propiedad.
- e) El Municipio podrá, de entenderlo pertinente en esta etapa, realizar un plano de mensura donde se describa la ubicación, linderos, cabida y codificación de la propiedad.
- f) El Municipio podrá expropiar el inmueble para su propio uso por motivo de necesidad y utilidad pública. Disponiéndose en estos casos cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución a la propiedad, se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación a la que tendrá derecho el dueño de la Propiedad. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad. A los fines del cálculo de la justa compensación, será de aplicación las normas o directrices debidamente aprobadas por el CRIM, en cuanto a la deuda de contribución sobre la propiedad.
- g) Comenzar el proceso de expropiación forzosa de las propiedades incluidas en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público que mantiene el Municipio de Canóvanas, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 8- INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS COMO ESTORBO PÚBLICO

En caso de que el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar un Registro o Inventario

de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que incluirá la siguiente información:

- a) Localización física de la propiedad.
- b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo, deuda de contribución sobre la propiedad inmueble con el CRIM, sobre la propiedad objeto del procedimiento.
- c) Número de Catastro.
- d) Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad. Cuando estos sean desconocidos así se hará la mención en el inventario.
- e) Dirección postal, dirección residencial, números de teléfonos en que se pueda localizar al propietario, de ser conocidos.
- f) Valor en el mercado según tasación.

El Municipio mantendrá el Inventario con información actualizada, la cual estará disponible al público mediante los distintos medios de publicación disponibles.

ARTÍCULO 9 - INTENCIÓN DE ADQUIRIR; EXPROPIACIÓN

Las propiedades incluidas en el Inventario de propiedades declaradas como estorbo público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su posterior transferencia a cualquier persona natural, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones y que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación y con el fin de que las estructuras o solares abandonados, yermos o baldíos declarados como estorbo público sean transferidas para que se haga uso adecuado de la propiedad y mantener esas propiedades en condiciones adecuadas, sujeto a las disposiciones de ley aplicables. Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad.

A los fines de seleccionar al potencial adquirente, se deberá observar lo siguiente:

- a. La persona interesada le notificará por escrito al Municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate, incluido en el inventario. En aras de que el procedimiento de selección de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir alguna propiedad, de las cuales el Municipio haya incluido en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, sea uno participativo y fomente la transparencia de la gestión municipal, se llevará a cabo un procedimiento de selección abierta, justa y no discriminatoria, según se dispona en este Reglamento. A estos fines se observará con lo siguiente:
 1. El Director o el Representante del Municipio mantendrá un registro con las solicitudes recibidas por las personas interesadas en adquirir las propiedades incluidas en el Inventario. En dicho registro, así como cada solicitud recibida el Director o el Representante acreditará bajo su firma, la fecha día y hora en que se recibió la solicitud de intención.
 2. En primer orden de prioridad se aplicará el principio jurídico del derecho civil "*Primus in tempore, potior in iure*", o sea, "primero en tiempo es primero en derecho". Es decir, cuando dos o más personas presenten su interés de adquirir la misma propiedad incluida en el Inventario de propiedades declaradas como estorbo público, se seleccionará a aquella persona que

haya solicitado por escrito su intención de adquirir el inmueble y deberá cumplir con todo lo dispuesto en este Artículo.

- a. En caso de que la primera persona no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior, se dará prioridad a la personas que haya presentado la solicitud de intención de adquirir en el estricto orden de llegada y sujeto a que cumpla con todo lo dispuesto en este Artículo.
3. Cuando no sea de aplicación el inciso anterior, se dará prioridad a aquella persona que sea residente actual de Caróvanas, en el siguiente orden:
 - a. Quien tenga el Derecho de retracto de colindante con la propiedad que se interesa, según se dispone en la Ley 55 de 2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de P.R."
 - b. Si dos o más personas solicitantes que sean colindantes, se seleccionara el que de ellos sea dueño de la propiedad (suelo) colindante de menor cabida, y si las dos la tienen igual, se dará prioridad al que presente, junto a su solicitud, una propuesta de uso de la propiedad que presente elementos de interés público, tales como, pero sin limitarse a; la eliminación de la condición de estorbo público de la propiedad; propuesta sobre mejoras, uso o desarrollo de la propiedad, entre otros, de forma tal que permita determinar que dicha propuesta responde a los mejores intereses del Municipio y de la ciudadanía en general. A estos fines, se faculta al Alcalde a que designe un evaluador de la propuesta presentada para que emita las recomendaciones pertinentes en cuanto a la prioridad. Dicho evaluador podrá ser un funcionario, empleado o agente del Municipio, que no haya participado en el proceso de declaración de estorbo público de la propiedad.
 4. Cuando no sea de aplicación los incisos anteriores, se dará prioridad a aquella persona que presente en su solicitud que va a utilizar la propiedad como residencia principal del adquirente o de su familia inmediata, sujeto a que cumpla con todo lo dispuesto en este Artículo.
 5. Cuando no sea de aplicación los incisos anteriores, el Municipio seleccionará como potencial adquirente a la persona que presente la oferta con el precio más alto por la propiedad en cuestión, partiendo su oferta mínima del valor establecido en el informe de tasación. Dicha cantidad no incluirá la suma adicional y equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, según se dispone en el Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada. Cuando un mismo proponente presente varias ofertas para la misma propiedad se considerará la oferta más alta presentada. En caso de que se reciban varias ofertas para una misma propiedad con el mismo precio, el evaluador deberá atender y seleccionar la oferta haciendo una determinación de cual propuesta sea la más ventajosa y/o beneficiosa al interés público y del Municipio.
 - b. El potencial adquirente le suministrará al Municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, para las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al Municipio del costo de la tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al potencial adquirente cuando concluyan los procedimientos. El potencial adquirente será responsable

de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación a falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.

- c. Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, el potencial adquirente proveerá al Municipio los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del Municipio, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto será facturado al potencial adquirente por el Municipio. Disponiéndose, que el Municipio dará cumplimiento a lo dispuesto en cuanto a "Informe de Valoración", según el Artículo 2.018 de la Ley 107-2020, según enmendada.
- i. A estos fines, el Municipio solicitará al CRIM que emita una certificación de deuda de contribución de la Propiedad Inmueble. Si la Propiedad refleja deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución sobre la propiedad inmueble u otros gravámenes que aparezcan en el Registro de la Propiedad, se le descontará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación a la que tendrá derecho el dueño de la propiedad. Una vez se transfiera la titularidad de la propiedad al adquirente, y se paguen las cantidades adeudadas al CRIM, toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada al CRIM será cancelado en su totalidad.
- d. Habiendo la persona solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar con el proceso y, de así determinarlo, deberá antes de expirar la primera tasación, formalizar el contrato con el Municipio estipulando su compromiso de adquirir la propiedad a expropiarse, así como del pago del valor de la propiedad en el mercado, según tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. En el contrato se estipulará que el potencial adquirente será responsable de cubrir los gastos inherentes a la transferencia de la propiedad.
- e. Una vez el Municipio le informe al solicitante el valor de la Propiedad objeto de Expropiación Forzosa conforme lo dispuesto en este Reglamento, este como potencial adquirente tendrá diez (10) días calendario para entregar un cheque certificado por la cantidad determinada en el Informe de Tasación endosado. Dicho cheque será emitido a nombre del Municipio y depositado en una cuenta especial y separada de las cuentas operacionales del Municipio. Los fondos serán utilizados al momento de presentar la Demanda de Expropiación Forzosa para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 107-2020, según enmendada, sobre los procedimientos de Expropiación. De no presentarse la suma requerida, se procederá a descontinuar el procedimiento ante el Municipio.
- f. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo, pero sin limitarse a gastos de abogados, estudio de título, emplazamientos, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquirente el suministrar al Municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El Municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que

éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. Además, el Municipio llevara a cabo las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.

- g. El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o por falta de proveer los fondos el Municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.
- h. La demanda de expropiación se presentará por el Municipio de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009. Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al adquirente, siempre y cuando éste no adeude cualquier suma de dinero por motivo del proceso. El adquirente será responsable de cubrir los gastos inherentes a la transferencia de la propiedad. Nada de lo aquí dispuesto violará de forma alguna el derecho de todas las personas que tenga intereses compensables sobre la propiedad expropiada a recibir justa compensación en casos de Expropiación Forzosa consignado en la Constitución de Puerto Rico.
- i. Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar a su costo el instrumento público para realizar la agrupación, cuando la agrupación sea en el mejor interés o mejor uso de la misma, y lo presentará al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.

ARTÍCULO 10- PROPIEDADES SIN TITULAR NI HEREDERO; SUCESIÓN INTESADA Y EL CUARTO ORDEN; EL PUEBLO DE PUERTO RICO

Quando un inmueble declarado estorbo público dentro del Municipio Canóvanas, no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la sucesión intestada del Código Civil de Puerto Rico (Ley 55-2020, según enmendada) en su Artículo 1727. El referido Artículo dispone que:

"[a] falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo de Puerto Rico se destinarán al "Fondo de la Universidad", salvo cuando se trate de tierras de uso agrícola, las cuales se destinarán a la autoridad gubernamental encargada de custodiar y administrar las tierras agrícolas en Puerto Rico.

Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al gobierno municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego de que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial."

A estos fines y de conformidad con el Código Civil, el Municipio deberá notificar a la Universidad de Puerto Rico, mediante correo certificado con acuse de recibo,

solicitando, que dentro del término de cinco (5) meses a partir de la fecha de la notificación, exprese su falta de interés en el inmueble declarado estorbo público por no representar uso institucional. Una vez acreditado lo anterior, el Municipio presentará la acción judicial correspondiente para que mediante Sentencia o Resolución Judicial se proceda a inscribir la correspondiente titularidad en favor del Municipio en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años, luego de haber sido declarado estorbo público por el Municipio, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al Municipio, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el Municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad.

ARTÍCULO 11 - RETRACTO CONVENCIONAL

Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida, o no haya realizado la agrupación, cuando esta fuera procedente según lo dispuesto en este Reglamento, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

ARTÍCULO 12-DELEGACIÓN DE FUNCIONES

La Alcaldesa del Municipio de Canóvanas o su representante autorizado tendrá la facultad de seleccionar los funcionarios y empleados municipales o recursos externos mediante convenio o contratación de servicios que se considere necesaria para ejecutar los fines de este Reglamento. Además, tendrá la facultad de formalizar acuerdos colaborativos con asociaciones y organizaciones de base comunitaria o sin fines de lucro para la creación de inventarios de posibles estorbos públicos, gestiones de seguimiento, monitoreo y mitigación de los estorbos declarados, entre otros a los fines de cumplir con la política pública establecida en la Ley 107 y este Reglamento.

La Alcaldesa podrá ejercitar cualesquiera otras facultades que sean necesarias y convenientes para hacer efectivas las disposiciones y propósitos de este Reglamento, incluyendo, pero sin limitarse a generar todos aquellos formularios y documentos que sean necesarios y convenientes para la adecuada administración de este Reglamento.

ARTÍCULO 13 - REVISIÓN JUDICIAL

Las actuaciones del Municipio a tenor con lo dispuesto en este Reglamento, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 68 de Procedimiento Civil de 2009, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia, según lo establecido en el Artículo 1,050 de la Ley 107 de 2020, según enmendada.

ARTÍCULO 14 - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuera declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 15 - DEROGACIÓN Y SALVEDAD

El presente Reglamento deroga cualquier norma, regla o reglamento que está en contravención con lo aquí establecido. Disponiéndose que, no se afectará procedimiento alguno o acción iniciada de acuerdo con las normas o disposiciones vigentes hasta la aprobación de este Reglamento que resulten modificadas con su aprobación. Esos procedimientos o acciones, si algunos, se continuarán tramitando hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado.

Disponiéndose, además, que nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará en el sentido de disminuir o menoscabar cualquier facultad o autoridad que al presente tenga el Municipio al amparo de la Ley 107-2020 o, de cualquier otra ley aplicable a la materia, incluyendo la facultad del Municipio de voluntariamente a crear, mediante Ordenanza, una entidad corporativa sin fines de lucro, que se conocerá como *Community Land Bank (CLB)*, de conformidad con la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como "Ley General de Corporaciones", o sus sucesoras

ARTÍCULO 16 - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación y que sea firmado por La Alcaldesa y, luego de la publicación de la Ordenanza que lo adopta en un rotativo de circulación general en Puerto Rico.

Reglamento correspondiente a Ordenanza Número 9, Serie 2023-2024. Aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico, en la Cuarta Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del Año 2024, el día 6 de marzo de 2024.


Hon. Onel Febo Rivera
Presidente
Legislatura Municipal


Sra. Joana Guzmán Sanjurjo
Secretaria
Legislatura Municipal

Aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, Puerto Rico, el día 8 de marzo de 2024


Hon. Lorraine Soto Villanueva
Alcaldesa